

BAB II

STUDI PUSTAKA

2.1 TINJAUAN UMUM

Dalam merencanakan, melaksanakan dan mengawasi sebuah proyek konstruksi diperlukan suatu bentuk perikatan tertulis antara pengguna jasa (pemilik proyek/pemberi tugas) dan penyedia jasa (konsultan perencana/kontraktor pelaksana/konsultan pengawas). Bentuk perikatan mengenai kegiatan industri jasa konstruksi inilah yang dikenal dengan kontrak konstruksi atau perjanjian konstruksi yang di negara barat dikenal dengan istilah *construction contract/construction agreement*. (*Mengenal Kontrak Konstruksi Di Indonesia, Ir. H. Nazarkhan Yasin*)

Kontrak kerja konstruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi. (UU no 18 tahun 1999)

Di Indonesia kontrak konstruksi dapat dikelompokkan menjadi 3 golongan, yaitu:

a. Versi pemerintah

Biasanya tiap departemen memiliki “standar” sendiri. Standar yang biasanya dipakai adalah standar departemen pekerjaan umum. Bahkan pekerjaan umum memiliki lebih dari satu standar karena masing-masing direktorat jendral mempunyai standar sendiri-sendiri.

b. Versi swasta nasional

Versi ini beraneka ragam sesuai pengguna jasa / pemilik proyek. Kadang-kadang mengutip standar departemen atau yang sudah lebih maju mengutip (sebagian) system kontrak luar negeri seperti FIDIC (Federation Internationale Des Ingenieurs Counsels), JCT (Joint Contract Tribunals) atau AIA (American Institute Architects). Namun karena diambil setengah-setengah maka wajah kontrak versi ini menjadi tidak karuan dan sangat rawan sengketa.

c. Versi swasta / asing

Umumnya para pengguna jasa / pemilik proyek asing menggunakan kontrak dengan system FIDIC atau JCT.

(Mengenal Kontrak Konstruksi Di Indonesia, Ir. H. Nazarkhan Yasin).

2.2 GARIS BESAR ISI KONTRAK

2.2.1 BERDASARKAN UU NO.18 TAHUN 1999

Kontrak kerja konstruksi sekurang – kurangnya harus mencakup uraian mengenai :

- a. Para pihak, yang memuat secara jelas identitas para pihak
- b. Rumusan pekerjaan, yang memuat uraian yang jelas dan rinci tentang lingkup kerja, nilai pekerjaan, dan batasan waktu pelaksanaan
- c. Masa pertanggung jawaban dan/atau pemeliharaan, yang memuat tentang jangka waktu pertanggung jawaban dan/atau pemeliharaan yang menjadi tanggung jawab penyedia jasa
- d. Tenaga ahli, yang memuat ketentuan tentang jumlah, klasifikasi dan kualifikasi tenaga ahli untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi
- e. Hak dan kewajiban, yang memuat hak pengguna jasa untuk memperoleh hasil pekerjaan konstruksi serta kewajibannya untuk memenuhi ketentuan yang diperjanjikan serta hak penyedia jasa untuk memperoleh informasi dan imbalan jasa serta kewajibannya melaksanakan pekerjaan konstruksi
- f. Cara pembayaran, yang memuat ketentuan tentang kewajiban pengguna jasa dalam melakukan pembayaran hasil pekerjaan konstruksi
- g. Cidera janji, yang memuat ketentuan tentang tanggung jawab dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana diperjanjikan
- h. Penyelesaian perselisihan, yang memuat ketentuan tentang tata cara penyelesaian perselisihan akibat ketidaksepakatan
- i. Pemutusan kontrak kerja konstruksi, yang memuat ketentuan tentang pemutusan kontrak kerja konstruksi yang timbul akibat tidak dapat dipenuhinya kewajiban salah satu pihak

- j. Keadaan memaksa (*force majeure*), yang memuat ketentuan tentang kejadian yang timbul di luar kemauan dan kemampuan para pihak, yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak
- k. Kegagalan pihak, yang memuat ketentuan tentang kewajiban penyedia jasa dan/atau pengguna jasa atas kegagalan bangunan
- l. Perlindungan pekerja, yang memuat ketentuan tentang kewajiban para pihak dalam pelaksanaan keselamatan dan kesehatan kerja serta jaminan sosial
- m. Aspek lingkungan, yang memuat kewajiban para pihak dalam pemenuhan ketentuan tentang lingkungan

Kontrak kerja konstruksi untuk pekerjaan perencanaan harus memuat ketentuan tentang hak atas kekayaan intelektual. Dimana kekayaan intelektual yang dimaksud adalah hasil inovasi perencanaan konstruksi dalam suatu pelaksanaan kontrak kerja konstruksi baik bentuk hasil akhir perencanaan dan/atau bagian-bagian yang kepemilikannya dapat diperjanjikan.

Kontrak kerja konstruksi dapat memuat kesepakatan para pihak tentang pemberian insentif. Yang dimaksud insentif adalah penghargaan yang diberikan kepada penyedia jasa atas prestasinya. Antara lain kemampuan menyelesaikan pekerjaan lebih awal daripada yang diperjanjikan dengan tetap menjaga mutu sesuai dengan yang dipersyaratkan. Insentif dapat berbentuk uang ataupun bentuk lainnya.

Kontrak kerja konstruksi untuk kegiatan pelaksanaan dalam pekerjaan konstruksi, dapat memuat ketentuan tentang sub – penyedia jasa serta pemasok bahan atau komponen bangunan dan atau peralatan yang harus memenuhi standar yang berlaku

Kontrak kerja konstruksi dibuat dalam bahasa Indonesia dan dalam kontrak kerja konstruksi dengan pihak asing, maka dapat dibuat dalam bahasa Indonesia dan bahasa Inggris

(UU no 18 tahun 1999)

2.2.2 BERDASARKAN FIDIC

Kontrak kerja berdasarkan FIDIC (*Federation Internationale Des Ingenieurs Counsels*) berisi mengenai :

1. Definisi dan interpretasi

Pada bagian ini berisi mengenai istilah – istilah hukum, pihak – pihak yang terkait, dan penjelasannya di dalam kontrak. Pada bab ini dijelaskan secara mendetail untuk menghindari adanya kesalahan interpretasi.

2. Pengawas

Memuat ketentuan tentang jumlah, klasifikasi dan kualifikasi pengawas untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi. Dalam bab ini dijelaskan bahwa pengawas ditunjuk langsung oleh pemberi kerja untuk mengawasi proyek. Dari mulainya proyek sampai dengan berakhirnya. Pengawas memiliki tugas untuk menjembatani antara kontraktor dan pemberi kerja, serta dituntut untuk bersikap adil dalam menghadapi permasalahan yang timbul.

3. Penggunaan Kontrak dan Pemakaian Subkontraktor

Pada bagian ini menjelaskan tentang :

- Bahwa kontrak kerja yang telah disetujui oleh kedua belah pihak antara pemberi kerja dan kontraktor tidak dapat dilaksanakan tanpa persetujuan dari pihak pengawas.
- Bahwa seluruh pekerjaan yang telah disepakati tidak boleh sepenuhnya diberikan kepada subkontraktor tanpa persetujuan dari pengawas dan kontraktor bertanggung jawab sepenuhnya mengenai hasil pekerjaan subkontraktor. Memuat mengenai cara penugasan sub kontraktor dalam suatu proyek, kewajiban sub kontraktor.

4. Dokumen kontrak

Pada bagian ini menjelaskan tentang :

- Bahwa kontrak tunduk sesuai dengan peraturan yang berlaku pada tempat dimana proyek berada.
- Dokumen kontrak yang ada berisikan dokumen–dokumen pendukung lainnya seperti : Spesifikasi, Syarat Umum, Syarat Khusus.
- Bahwa data – data teknis seperti keadaan lapangan, jenis tanah dan sebagainya, dibuat oleh kontraktor serta disetujui oleh pengawas untuk digunakan sebagaimana mestinya.

- Jika terjadi adanya keterlambatan dari pihak pengawas dalam memberikan respon terhadap data – data teknis yang telah diajukan oleh kontraktor sehingga menimbulkan adanya keterlambatan ataupun pembengkakan biaya, maka kontraktor berhak mengajukan tambahan waktu ataupun biaya yang terjadi atas keterlambatan yang ada.

5. Hak dan kewajiban

Berisi mengenai hak dan kewajiban kedua belah pihak sesuai dengan kontrak.

Pada bagian ini antara lain disebutkan bahwa :

- Kontraktor berkewajiban untuk menyelesaikan pekerjaan yang telah disepakati. Peralatan, tenaga kerja, material, serta metode kerja yang digunakan menjadi tanggung jawab kontraktor sepenuhnya demi tercapainya pekerjaan yang ada.
- Pemberi kerja memiliki kewajiban untuk penyediaan dana demi terlaksananya proyek yang ada.
- Resiko yang dihadapi oleh pemberi kerja antara lain perang, bencana alam dan jika keadaan itu timbul, kontraktor berhak mendapatkan tambahan biaya ataupun waktu atas persetujuan dari pengawas.

6. Tenaga kerja

Pada bagian ini menyebutkan bahwa penyediaan tenaga kerja serta staf menjadi tanggung jawab sepenuhnya kontraktor.

7. Uji kualitas pekerjaan

Pada bagian ini menyebutkan antara lain bahwa :

- Setiap pekerjaan yang telah usai harus lolos dari uji kualitas dan disetujui oleh pengawas.
- Seluruh biaya untuk tes uji kualitas dibebankan kepada kontraktor. Biaya yang digunakan untuk tes uji tersebut akan ditambahkan pada nilai kontrak.
- Jika ada kualitas pekerjaan yang tidak lolos uji kualitas maka pengawas harus menolak pekerjaan tersebut dan memerintahkan kontraktor untuk mengulang pekerjaan sampai pekerjaan tersebut memenuhi kualitas yang sesuai dengan kontrak

8. Penundaan pekerjaan

Pada bagian ini menjelaskan jika sebuah pekerjaan yang ditunda atas perintah dari pengawas karena beberapa hal, maka kontraktor harus segera menghentikan pekerjaan tersebut. Kerugian kontraktor akibat penundaan pekerjaan ini akan diganti dengan perpanjangan waktu ataupun tambahan biaya yang diakibatkan penundaan pekerjaan tersebut.

9. Permulaan waktu pekerjaan

Pada bagian ini menyatakan :

- Jika kontraktor telah menerima surat keputusan untuk memulai pekerjaan maka kontraktor harus segera memulai pekerjaan tersebut.
- Jika terjadi keterlambatan pekerjaan yang tidak disebabkan kesalahan kontraktor maka kontraktor berhak untuk mengajukan adanya perpanjangan waktu.
- Jika seluruh atau sebagian pekerjaan telah selesai sesuai dengan kualitas yang tertulis dalam kontrak maka kontraktor berhak mengajukan surat yang menyatakan bahwa pekerjaan tersebut telah selesai dengan persetujuan dari pengawas.

10. Masa pemeliharaan

Pada bagian ini berisi :

- Setelah melewati masa pemeliharaan, pekerjaan yang ada harus segera diserahkan kepada pemberi kerja.
- Jika pada masa pemeliharaan ternyata terdapat cacat pekerjaan maka kontraktor bertanggung jawab untuk memperbaiki pekerjaan tersebut sampai dengan pekerjaan tersebut mencapai kualitas yang sesuai dengan kontrak. Biaya dari pekerjaan tersebut tergantung dari sebab kecacatan pekerjaan menurut penilaian dari pengawas. Jika disebabkan adanya kelalaian dari kontraktor maka biaya tersebut ditanggung oleh kontraktor. Jika disebabkan karena adanya keadaan memaksa maka biaya yang digunakan akan ditambahkan ke dalam nilai kontrak.

11. Perubahan, penambahan, dan pengurangan pekerjaan

Pada bagian ini berisi mengenai adanya perubahan baik penambahan maupun pengurangan pekerjaan yang ada harus atas persetujuan dari pengawas. Dan

adanya biaya tambahan akibat perubahan pekerjaan tersebut akan ditambahkan nilainya ke dalam kontrak.

12. Prosedur klaim

Prosedur klaim yang digunakan adalah sebagai berikut :

- Pemberitahuan mengenai adanya klaim paling lambat 28 hari setelah sebab klaim tersebut muncul.
- Pembayaran klaim, jika disetujui oleh pengawas, dilakukan pada pembayaran termin berikutnya setelah klaim tersebut muncul
- Jika klaim tidak disetujui oleh pengawas maka penyelesaian klaim diselesaikan melalui arbitrase.

13. Peralatan

Peralatan yang digunakan oleh kontraktor untuk sebuah pekerjaan tidak boleh dipindahkan tanpa adanya persetujuan dari pengawas.

14. Pengukuran

Pada bab ini berisi:

- Bahwa volume pekerjaan yang terdapat pada Bill Of Quantity bersifat perkiraan sehingga masih terdapat perubahan pada saat pelaksanaan.
- Setiap volume pekerjaan yang ada harus diukur dengan seksama. Pengukuran yang dilakukan harus mendapatkan persetujuan dari pengawas.

15. Harga Kontrak

- Harga penawaran berisi mengenai seluruh volume pekerjaan, peralatan, tenaga kerja yang digunakan untuk menyelesaikan pekerjaan yang ada.
- Kontraktor harus memberikan secara terperinci tentang hal – hal tersebut. Memuat tentang harga volume pekerjaan.

16. Penggunaan subkontraktor

- Subkontraktor yang dipilih oleh pemberi kerja dan pengawas untuk melaksanakan sebuah pekerjaan yang ada, tidak menjadi tanggung jawab kontraktor.
- Subkontraktor yang digunakan tersebut tidak boleh mengganggu pekerjaan kontraktor yang ada.

17. Cara pembayaran

Setelah pekerjaan selesai serta mulai memasuki masa pemeliharaan, pembayaran retensi dilakukan sebesar 1,5 dari besarnya retensi. Sisanya dibayarkan setelah masa pemeliharaan dari pekerjaan tersebut telah selesai.

18. Perbaikan pekerjaan

Mengatur mengenai perbaikan keadaan dimana kontraktor tidak mampu memperbaiki pekerjaannya dikarenakan masalah keuangannya,

19. Keadaan memaksa (*Force majeure*)

Pada bagian ini memuat tentang kejadian memaksa. Jika terjadi kejadian yang memaksa antara lain perang, bencana alam maka kontraktor berkewajiban untuk melindungi bagian lain dari pekerjaan yang belum mengalami kejadian dengan tujuan mengurangi kerugian yang ada. Dan pemberi kerja berkewajiban untuk membayar adanya tambahan biaya dan memberikan perpanjangan waktu yang diakibatkan adanya kejadian tersebut.

20. Pemutusan hubungan kerja

Memuat tentang pembayaran, apabila terjadi pemutusan hubungan pekerjaan.

21. Penyelesaian sengketa

Pada bagian ini berisikan tentang penyelesaian sengketa. Jika terjadi sengketa antara kedua belah pihak dalam hal ini pemberi kerja dan kontraktor, maka pengawas memiliki otoritas untuk memutuskan penyelesaian sengketa yang terjadi. Jika keputusan pengawas tidak memuaskan maka permasalahan sengketa diselesaikan dengan cara arbitrase.

22. Korespondensi

Memuat tentang tata cara korespondensi baik kepada pengguna jasa dan penyedia jasa, aturan apabila ada perubahan alamat.

23. Kelalaian pengguna jasa

Pada bagian ini dijelaskan bahwa, jika pemberi kerja tidak mampu untuk membayar pekerjaan yang telah dilaksanakan selama lebih dari 28 hari, pemberi kerja dinyatakan bangkrut maka kontraktor berhak memutuskan hubungan kerja yang ada tanpa adanya persetujuan dari pengawas dan pemberi kerja bertanggung jawab untuk mengganti rugi kerugian yang terjadi akibat adanya pemutusan hubungan kerja tersebut.

24. Perubahan harga

Setiap perubahan harga kontrak yang terjadi, harus dihitung berdasarkan pekerjaan yang telah dilaksanakan.

25. Perubahan kurs mata uang

Dalam bagian ini berisi tentang mengatur jika pada sebuah kontrak menggunakan kurs mata uang yang berbeda dengan negara dimana pekerjaan tersebut dilaksanakan maka kurs mata uang yang digunakan adalah kurs dari bank sentral dari negara tersebut.

2.3 METODE PENGOLAHAN DATA

Pada pengolahan data kuesioner, metodologi yang digunakan adalah metode deskriptif. Metode deskriptif adalah sebuah metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data sampel atau populasi sebagai mana adanya, tanpa melakukan analisis dan membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum (*Statistika untuk Penelitian, Dr.Sugiyono*). Analisis ini memberikan gambaran *mean* (nilai rata-rata) dan peringkat masing-masing parameter yang dibahas. Jika hasil dari sebuah data memiliki *mean* tertinggi, maka data tersebut sering keluar. Skala pengukuran yang digunakan adalah skala ordinal dengan rincian skala 1 (sangat tidak setuju), skala 2 (tidak setuju), skala 3 (Netral), skala 4 (setuju), dan skala 5 (sangat setuju).

Rumus *mean* :

$$\bar{X} = \frac{\sum Xi}{n}$$

Dengan :

\bar{X} : nilai *mean*

Xi : jumlah nilai ordinal

n : jumlah sampel

Populasi adalah totalitas semua nilai yang mungkin, hasil menghitung ataupun pengukuran, kuantitatif maupun kualitatif mengenai karakteristik tertentu dari semua anggota kumpulan yang lengkap dan jelas yang ingin

dipelajari sifat-sifatnya. Populasi dalam penelitian ini adalah kontraktor yang berada di Semarang.

Pengambilan sampel digunakan metode *purposive sampling*. *Purposive sampling* adalah metode pengambilan sampel yang dipilih dengan cermat sehingga relevan dengan struktur penelitian, dimana pengambilan sampel dengan mengambil sample orang-orang yang dipilih oleh penulis menurut ciri-ciri spesifik dan karakteristik tertentu. (Djarwanto,1998). Pemilihan metode ini disebabkan karena keterbatasan biaya dan waktu yang ada.

Adapun responden yang digunakan dalam penelitian harus memiliki beberapa persyaratan sebagai berikut :

- a. Bekerja di perusahaan yang bergerak di bidang jasa konstruksi
- b. Berpengalaman minimal 3 tahun dalam menangani klaim konstruksi